

S A T Z U N G
über die Erhebung von Gebühren
für Leistungen des Gemeinsamen Gutachterausschuss
Südlicher Landkreis Tuttlingen
(Gutachterausschussgebührensatzung)

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), in der jeweils gültigen Fassung, und § 26 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) vom 02. September 1974 (GBl. 1974, 408), in der jeweils gültigen Fassung, sowie § 4 der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses „Südlicher Landkreis Tuttlingen“ (vom 07.05.2019, in Kraft getreten am 05.07.2019) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabegesetzes für Baden-Württemberg (KAG) in der Fassung vom 15. Februar 1982 (GBl. S. 57), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Tuttlingen am 25.05.2020 für den Wirkungskreis des Gemeinsamen Gutachterausschuss „Südlicher Landkreis Tuttlingen“⁽¹⁾ folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gebührenpflicht

(1) Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Tuttlingen erhebt im Rahmen der Durchführung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Bildung eines Gemeinsamen Gutachterausschusses „Südlicher Landkreis Tuttlingen“ für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss Gebühren.

(2) Der Gutachterausschuss erstattet auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken. Für diese werden Gebühren nach den Vorschriften dieser Satzung erhoben.

⁽¹⁾ beteiligt sind neben der Stadt Tuttlingen die Städte / Gemeinden Bärental, Buchheim, Emmingen-Liptingen, Fridingen, Immendingen, Irndorf, Kolbingen, Mühlheim, Neuhausen ob Eck, Renquishausen, Rietheim-Weilheim, Seitigen-Oberflacht und Wurmlingen

(3) Für Amtshandlungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, insbesondere für Auskünfte von Bodenrichtwerten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, und Auskünfte aus den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, werden hierfür Gebühren analog des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG (Honorargruppe 6) in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

(4) Soweit die Leistungen, die den in dieser Satzung festgelegten Gebühren zu Grunde liegen, umsatzsteuerpflichtig sind, tritt zu diesen noch die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe hinzu, gem. § 4 Abs. 13.

§ 2

Gebührensschuldner, Haftung

(1) Gebührensschuldner ist, wer die Erstellung des Gutachtens oder sonstige öffentliche Leistungen veranlasst oder in dessen Auftrag sie vorgenommen werden.

(2) Mehrere Gebührensschuldner haften als Gesamtschuldner.

(3) Neben dem Schuldner haftet, wer die Schuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschuss übernommen hat. Dies gilt auch für diejenigen, die für die Gebührenschild eines anderen kraft Gesetzes haften.

§ 3

Gebührenmaßstab

(1) Die Gebühren werden grundsätzlich nach dem Wert der Sachen und Rechte, bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Wertermittlung, erhoben.

(2) Sind in einem Gutachten für mehrere Grundstücke eines Gebietes durchschnittliche Lagewerte zu ermitteln, so gilt als Wert der doppelte Verkehrswert des gebiets- bzw. lagetypischen Grundstücks. Bei mehreren gleichartigen Bodenrichtwerten ist der höchste Wert zugrunde zu legen.

(3) Sind im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück oder ein grundstücksgleiches Recht beziehen, zu bewerten, so ist die Gebühr aus der Summe der maßgeblichen Werte der einzelnen Gegenstände zu berechnen. Gleiches gilt, wenn Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind. Wertermittlung mehrerer Eigentumswohnungen auf einem Grundstück oder gleichartiger unbebauter Grundstücke gelten hier als eine Wertermittlung.

(4) Wird der Wert eines Miteigentumanteils ermittelt, das nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr anteilig aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.

(5) Bei Wertermittlungen für Umlegungsverfahren auf Antrag der Umlegungsstelle bildet der Wert der Verteilungsmasse die Bemessungsgrundlage für die Gebührenfestsetzung.

(6) Bei Gutachten über die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 2 BauGB) wird die Gebühr aus dem ermittelten Neuordnungswert des gesamten Grundstücks errechnet.

(7) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren analog des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG (Honorargruppe 6) in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

(8) Für zusätzlichen Aufwand (wie z.B. zusätzliche Besprechungen auf Veranlassung des Antragstellers, zusätzliche Ausarbeitung auf Verlangen des Antragstellers, zusätzlicher Ortstermin, ...) werden Gebühren analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG (Honorargruppe 6) in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

§ 4
Gebührenhöhe

(1) Bei der Wertermittlung von Sachen und Rechten beträgt die Gebühr bei einem Wert von

Verkehrswert in Euro	Gebühren (ohne MwSt.)	Gebühren (mit MwSt.)
bis 25.000,00	470,00	559,30
50.000,00	615,00	731,85
100.000,00	900,00	1.071,00
150.000,00	1.080,00	1.285,20
200.000,00	1.260,00	1.499,40
250.000,00	1.445,00	1.719,55
300.000,00	1.545,00	1.838,55
400.000,00	1.750,00	2.082,50
500.000,00	1.950,00	2.320,50
600.000,00	2.045,00	2.433,55
700.000,00	2.140,00	2.546,60
800.000,00	2.235,00	2.659,65
900.000,00	2.330,00	2.772,70
1.000.000,00	2.425,00	2.885,75
1.500.000,00	2.895,00	3.445,05
2.000.000,00	3.370,00	4.010,30
3.000.000,00	4.315,00	5.134,85
5.000.000,00	6.205,00	7.383,95
10.000.000,00	9.580,00	11.400,20
20.000.000,00	12.100,00	14.399,00
30.000.000,00	17.100,00	20.349,00

Übersteigt der Wert 30 Millionen Euro, so beträgt die Gebühr 17.100,00 Euro zuzüglich 0,5 von Tausend aus dem Betrag über 30 Millionen Euro.

Bei zwischen den Tabellenwerten liegenden Verkehrswerten, wird die Gebühr zwischen den Tabellenzeilen interpoliert.

(2) Berücksichtigung von Besonderheiten

Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert zu berechnen.

Besonderheit	Korrekturfaktor	Bemerkung
Mehrere Stichtage		
mehrere Wertermittlungsstichtage, pro weiteren Stichtag	+ 30%	beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag, nur einmal den Faktor pro Datum
mehrere Qualitätsstichtage pro weiteren Stichtag	+ 30%	
Rechte am Grundstück		
Erbbaurecht	+ 40 %	nur für die Wertermittlung eines Erbbaurechts oder eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Wegerecht	+ 20%	
Leitungsrecht	+ 20%	
Wohnungsrecht	+ 30%	
Nießbrauchsrecht	+ 30%	
Überbau	+ 30%	

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z.B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. Rechte ohne Werteeinfluss sind nicht zu berücksichtigen.

Bei Fällen gleicher Voraussetzungen (z.B. Wohnungsrecht und Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt. Baulasten sind wie Rechte zu behandeln.

(3) Bei der Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Gutachterausschusses ist das Honorar mit einem Faktor von 0,7 zu multiplizieren.

(4) Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z.B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr), ist mit dem Faktor 1,2 zu multiplizieren.

(5) Zuschlag für besondere Leistungen. Für die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen, örtliche Aufnahme der Gebäude und Aufmaß, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und maßstabsbezogenen Skizzen ist ein Zuschlag von 30 % zu berücksichtigen.

(6) Bei unbebauten Grundstücken oder Rechten an solchen Grundstücken beträgt die Gebühr 60% der Gebühr nach Absatz 1.

(7) Bei geringem Aufwand (Kleinbauten, z.B. Garagen oder Gartenhäuser; Berechnung des Herstellungswerts baulicher Anlagen nach vorhandenen Unterlagen) ermäßigt sich die Gebühr auf die Hälfte.

(8) Ist das Gutachten auf Verlangen des Auftraggebers entsprechend § 6 Abs. 3 Satz 2 Gutachterausschussverordnung unter besonderer Würdigung der Vergleichspreise und eine über das Normalmaß hinausgehende Darlegung der angewandten Bewertungsmethoden auszuarbeiten, erhöht sich die Gebühr um 50%.

(9) Für die Erstellung eines Gutachtens nach § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz vom 28.2.1983 beträgt die Gebühr 270,- EUR.

(10) In den Gebühren sind zwei Ausfertigungen des Gutachtens für den Antragsteller und eine weitere für den Eigentümer enthalten, soweit dieser nicht Antragsteller ist. Für jede weitere Ausfertigung bzw. jeden weiteren Auszug aus der Wertermittlung - auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften - werden dem Antragsteller Gebühren in Höhe von 20,- € / Stück berechnet.

(11) Bei gesonderten Erläuterungen von Gutachten, Auskünften von Bodenrichtwerten, Auskünften aus der Kaufpreissammlung oder Auskünften aus den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG (Honorargruppe 6) in der jeweils gültigen Fassung erhoben. Abgerechnet wird pro angefangener ¼ Stunde.

(12) Für die Abgabe des Grundstücksmarktberichtes (Druckversion) wird eine Gebühr von 42,- EUR erhoben.

(13) Zu den Gebühren nach Abs. 1 – 12 wird die jeweils gesetzlich gültige Mehrwertsteuer erhoben.

§ 5

Rücknahme oder Änderung eines Antrages

Wird ein Antrag auf Erstellung eines Gutachtens oder einer sonstigen Leistung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr nach dem Bearbeitungszustand von bis zu 90% der vollen Gebühr erhoben. Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss zurückgenommen, so entsteht die volle Gebühr.

Ändert der Antragsteller während der Bearbeitung des Gutachtens den Inhalt seines Auftrags (z.B. Änderung des Wertermittlungsstichtages, Qualitätsstichtag oder Wertermittlungsgegenstandes), so wird der hierdurch veranlasste Mehraufwand nach Stunden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG (Honorargruppe 6) in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

§ 6

Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige (z.B. Sachverständiger für Altlasten o.ä.) bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren nach Stunden analog Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes - JVEG zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen sind sie neben der Gebühr zu ersetzen.
- (3) Für die Erstattung von Auslagen sind die für die Gebühr geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

§ 7

Zeithonorare

Für Leistungen der Geschäftsstelle, die nicht entsprechend §§ 3 und 4 abzurechnen sind, werden entsprechend dem Aufwand Zeithonorare berechnet.
Der Stundensatz rechnet sich nach Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes – JVEG (Honorargruppe 6) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 8

Kostenersatz für Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren

Für Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren werden Gebühren nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG) in der jeweils gültigen Fassung mit dem Querverweis auf den Beschluss des Oberlandesgerichts Stuttgart 1. Strafsenat vom 25.10.1993 (1 WS 232/93) abgerechnet.

§ 9

Kostenersatz für Gutachten im Sozialverfahren

Gutachten nach § 64 Sozialgesetzbuch X (SGB X) für die Sozialämter sind gebührenfrei.

§ 10

Entstehung und Fälligkeit

Die Gebühr entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung, in den Fällen des § 5 mit der Rücknahme oder Änderung des Antrags der Gebührenfestsetzung. Die Gebühr wird einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

§ 11

Übergangsbestimmungen

Für die Leistungen, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Tuttlingen.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; gleichzeitig tritt die Gutachterausschussgebührensatzung der Stadt Tuttlingen vom 16.03.1992 in der Fassung vom 26.06.2007 außer Kraft.